

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Dipl.- Wirtsch.- Ing. STEFAN ELBERS



öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken

Büro Münster Ludgeriplatz 11
48151 Münster
Telefon 0251-87126-31

Mail info@immobiliengutachter.ms

Büro Bocholt Diepenbrockstr. 20
46399 Bocholt
Telefon 02871-29205-87

Homepage: www.immobiliengutachter.ms

Datum: 29.12.2023
Az.: 1601-2023
Gerichts-Az: 002 K 008/23

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (Marktwerte)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

240/1.000 Miteigentumsanteil an dem (mit einem Mehrfamilienhaus bebauten) Grundstück in 59399 Olfen, Bilholtstraße 43, 45 verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichneten Wohnung, Erdgeschoss rechts und für den 49/1.000 Miteigentumsanteil an dem (mit einem Mehrfamilienhaus bebauten) Grundstück in 59399 Olfen, Bilholtstraße 43, 45 verbunden mit dem Teileigentum an der mit Nummer 7 bezeichneten Garage

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Olfen	2281 + 2287	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Olfen-Stadt	7	649

Die **Verkehrswerte der Wohnung und der Garage** wurden zum Stichtag
16.11.2023 ermittelt mit rd.

50.000,00 € (Wohneigentum, Blatt 2281)

und

9.500,00 € (Garage, Blatt 2287).

Internet-Version:

Es handelt sich um eine Internetversion des Gutachtens.

Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, Stadtpläne, Karten, Skizzen oder Pläne pp.) enthält.

Das Originalgutachten kann vormittags zwischen 9:00 und 12:00 Uhr auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lüdinghausen Zimmer 4 eingesehen werden.

Die Internetversion des Gutachtens umfasst 43 Seiten.

Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Nebengebäude.....	11
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	11
3.3.3	Nebengebäude im fremden Sondereigentum.....	11
3.4	Außenanlagen.....	11
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	11
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	11
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	11
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts	11
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	11
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.5.2.1	Wohnung.....	12
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	12
3.6	Sondereigentum an der Garage im Hof.....	13
3.6.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.6.2	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	13
3.7	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
3.8	Beurteilung der Gesamtanlage	13
4	Ermittlung der Verkehrswerte.....	14

4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	14
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	14
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	14
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	15
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	15
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	17
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungs- und Teileigentums	18
4.5	Ertragswertermittlung	19
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	22
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	22
4.6	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	25
4.7	Bodenwertermittlung	25
4.7.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	26
4.7.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	26
4.8	Ertragswertermittlung	26
4.8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.8.2	Ertragswertberechnung.....	27
4.8.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	28
4.9	Verkehrswerte	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
5.3	Verwendete fachspezifische Software	33
6	Verzeichnis der Anlagen	34

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum (Wohnung) in einem Mehrfamilienhaus (Blatt 2281), Teileigentum (Garage) in einem Mehrfamilienhaus (Blatt 2287)
Objektadresse:	Bilholtstraße 43, 45 59399 Olfen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Olfen-Stadt, Blatt 2281, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Olfen-Stadt, Blatt 2287, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Olfen-Stadt, Flur 7, Flurstück 649, zu bewertende Fläche 419 m ² ;

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Lüdinghausen vom 11.10.2023 sollen durch schriftliches Sachverständigengutachten die Verkehrswerte der Versteigerungsobjekte ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	16.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	16.11.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 16.11.2023 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es konnte nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt.

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer:	*anonymisiert*
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> • unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 11.10.2023 • Bewilligung vom 10.01.1985; UR-Nr. 6/1985, Notar Matthias Rogge, Olfen • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Markt- und Mietdaten • Auskunft aus dem Mietspiegel der Stadt Olfen • Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

- Altlastenauskunft vom 06.12.2023
- Baulastenauskunft vom 08.12.2023
- Auskunft über Erschließungskosten vom 05.12.2023
- Exposé zum Verkehrswert-Gutachten 15.06.2010

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Auftragsgemäß wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert (ohne Betriebsmittel und Zubehör) des Objektes nebst aufstehenden Gebäuden ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen ermittelt. Es gelten die zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben insbesondere finden die in § 8 (3) Nr. 6 ImmoWertV aufgeführten Bestimmungen keine Berücksichtigung.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Coesfeld
Ort und Einwohnerzahl:	Olfen (ca. 13.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Münster (ca. 40 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 95 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 235, B 236 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A43, AS Haltern (ca. 20 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Bhf. Selm (ca. 7 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> FMO Münster Osnabrück (ca. 60 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 350 m entfernt (Mobilpunkt "Stadthalle"); Verwaltung ca. 500 m entfernt (Rathaus Olfen); einfache bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel; Gastronomie u.a.); überwiegend aufgelockerte, 2- bis 3-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine Wesentlichen
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 19 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 23 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 419,00 m ² ;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsdurchgangsstraße; Straße mit Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss HINWEIS: Derzeit ist der Anschluss für Strom gekappt/ stillgelegt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 06.12.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegen unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 11.10.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Olfen-Stadt, Blätter 2281 und 2287 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herschvermerke:	keine

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation**2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.12.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält demnach keine
---------------------------------------	--

wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach Einsicht der Denkmalliste der Stadt Olfen im Internet (Einsicht vom 08.12.2023) besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB, „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Olfen vom 05.12.2023 bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude (4 Wohnungen) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt (Wohnung Nr. 1) ist leerstehend. Garagennutzung war nicht erkennbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, Auskünfte eines Miteigentümers sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig bzw. aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung möglich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, sofern nicht anders angegeben.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut;
Baujahr:	1913 Errichtung KG und tlw. EG 1927 Aufstockung Wohnhaus 1938 Bauantrag Erweiterung durch einen Anbau (gem. Bauakte) 1984 Garage
Modernisierung:	nicht bekannt,
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten

gem. Aufteilungsplan

Kellergeschoss:

Teilkeller: TRH, Flur, 6 Kellerräume

Erdgeschoss:

Wohnung 1 und Wohnung 2

Obergeschoss:

Wohnung 3

Dachgeschoss:
Wohnung 4

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Betondecken und Holzdecken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Holztreppe <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Mansarddach bzw. Satteldach tlw. Flachdach mit Terrassennutzung <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Keine fürs zu bewertende Wohneigentum
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel:	langjähriger Leerstand, insgesamt verwahrloster Zustand, Kernsanie rung erforderlich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist scheinbar desolat. Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renoverungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

Garage Nr. 7 (Einzelgarage, Fertiggarage, Stahlschwinger) nicht besichtigt!

3.3.3 Nebengebäude im fremden Sondereigentum

Garage Nr. 5, Raum Nr. 6

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

straffierte Fläche mit B bezeichnet ist dem Sondereigentum mit Nr. 3 verbunden

straffierte Fläche mit A bezeichnet ist dem Sondereigentum mit Nr. 5 verbunden

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG rechts im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 76 m²; die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:

2 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad

Grundrissgestaltung: bedingt zweckmäßig;
Schlafzimmer als gefangener Raum (Küche)

Besonnung/Belichtung: normal bis ausreichend

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Wohnung

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich ohne Bodenbelag
Wandbekleidungen:	keine Wandbekleidung
Deckenbekleidungen:	keine Deckenbekleidung, tlw. Unterkonstruktion für Abhangdecke vorhanden
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; tlw. Holzfenster Rollläden aus Kunststoff (insgesamt schadhaft)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt keine Innentüren oder Zargen vorhanden
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, Risse, und anderes Durch einen Miteigentümer wurde mitgeteilt, dass die Wohnung außer einem alten funktionsuntüchtigen Bad über keinen Innenausbau verfügt. Die Wände sind roh und nur tlw. verputzt. Es sind keine Boden- oder Wandbeläge vorhanden. Installation (Elektro, Sanitär) ebenfalls nur teilweise vorhanden, vermutlich schadhaft/ ohne Funktion
Grundrissgestaltung:	noch zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch ein gefangener Raum
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz allgemeiner Objektzustand

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung: nicht vorhanden

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

besondere Bauteile:	keine vorhanden
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist schlecht; Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Der gesamte Innenausbau der Wohnung muss (ggf. inkl. Installation/ Technik) neu hergestellt werden.

3.6 Sondereigentum an der Garage im Hof

3.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Teileigentum besteht an der Garage im Hof im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet.

3.6.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Teileigentums scheint normal.

3.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Es besteht nach Auskunft eines Miteigentümers keine Instandhaltungsrücklage.

3.8 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für den **240/1.000 Miteigentumsanteil** an dem (mit einem Mehrfamilienhaus bebauten) Grundstück in 59399 Olfen, Bilholtstraße 43, 45 verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichneten **Wohnung**, Erdgeschoss rechts und für den **49/1.000 Miteigentumsanteil** an dem (mit einem Mehrfamilienhaus bebauten) Grundstück in 59399 Olfen, Bilholtstraße 43, 45 verbunden mit dem Teileigentum an der mit Nummer 7 bezeichneten **Garage** im Hof zum Wertermittlungstichtag 16.11.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Olfen-Stadt	2281	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Olfen-Stadt	7	649	419 m ²
Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Olfen-Stadt	2287	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Olfen-Stadt	7	649	419 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **250,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	419 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	23 m

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 250,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	16.11.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 0,90	E1
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 225,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	838	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Tiefe (m)	35	23	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 225,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 225,00 €/m²	
Fläche	× 419 m ²	

beitragsfreier Bodenwert	= 94.275,00 €
	rd. 94.300,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.11.2023 insgesamt **94.300,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden. Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord). Die Nordostausrichtung des Bewertungsgrundstücks wird mit einem Faktor von 0,90 berücksichtigt.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungs- und Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 289/1.000) des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	94.300,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	94.300,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 240/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	22.632,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 22.632,00 €	
	rd. 22.600,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.11.2023 **22.600,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohneigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung EG rechts	76,00		5,80	440,80	5.289,60
Summe			76,00	-		440,80	5.289,60

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.289,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.543,79 €
jährlicher Reinertrag	= 3.745,81 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,30 % von 22.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 293,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.452,01 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,512
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 60.451,60 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 22.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohneigentums	= 83.051,60 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohneigentums	= 83.051,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 32.500,00 €
Ertragswert des Wohneigentums	= 50.551,60 €
	rd. 50.600,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen grob überschlägig ermittelt. Sie orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Die Stadt Olfen hat einen Mietspiegel veröffentlicht. Unter Hinzuziehung des Mietspiegels (Stand 01.12.2012) ergibt sich für die Nutzung des Bewertungsobjektes in Olfen eine ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettomiete von ca. 5,80 €/m².

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWertV

Die im Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. Es sind die Ansätze gemäß der Anlage 3 des Modells der AGVGA.NRW zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen anzuwenden.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung EG rechts:

• BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	412,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.026,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	105,79
Summe			1.543,79 (ca. 29 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss hat für Eigentumswohnungen einen Liegenschaftszinssatz von 1,3% für selbstgenutztes Wohneigentum ermittelt und im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart, sowie dem Gebäudeausstattungsstandard unter besonderer Beachtung der Modellkonformität zu der vom örtlichen Gutachterausschuss durchgeführten Berechnung der entsprechenden Liegenschaftszinssätze.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das gem. Anlage 2 ImmoWertV beschriebene Modell angewendet und mit rd. 20 Jahren berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Im Ansatz der Wertminderung für unterlassene Instandhaltung und Reparaturbedarf ist grundsätzlich zu

beachten, dass dieser nur grob überschlägig ermittelt ist und daher nur als Orientierung dienen soll. Die tatsächlichen Kosten können abweichen. Für eine detailliertere Schätzung ist die Einschaltung eines Bausachverständigen zu empfehlen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-30.000,00 €
• Allgemeiner Renovierungs- Wiederherstellungsaufwand ca. 400,00 €/m ² Wohnfläche	-30.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-2.500,00 €
• Anteilige Instandhaltungsrücklage	-2.500,00 €	
Summe		-32.500,00 €

4.6 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.7 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **250,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	838 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	23 m

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 250,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	16.11.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 0,90	E1
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 225,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	838	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Tiefe (m)	35	23	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 225,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 225,00 €/m²	
Fläche	× 838 m ²	

beitragsfreier Bodenwert	= 188.550,00 € rd. 189.000,00 €	
---------------------------------	---	--

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.11.2023 insgesamt **189.000,00 €**.

4.7.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

s.o.

4.7.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 49/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	189.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	189.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 49/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	9.261,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 9.261,00 € rd. 9.260,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.11.2023 **9.260,00 €**.

4.8 Ertragswertermittlung

4.8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

s.o.

4.8.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Mehrfamilienhaus)	2	Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			-	1,00		40,00	480,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		480,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	156,60 €
jährlicher Reinertrag	=	323,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,00 % von 9.260,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	277,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	45,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,937
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	726,73 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	9.260,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	9.986,73 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	9.986,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	400,00 €
Ertragswert des Teileigentums	=	9.586,73 €
	rd.	9.590,00 €

4.8.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Unter Hinzuziehung des aktuellen Grundstücksmarktberichts des örtlichen Gutachterausschusses ergibt sich für die Nutzung des Bewertungsobjektes in Olfen eine ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettomiete von ca. 40,00 €.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWerV

Die im Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. Es sind die Ansätze gemäß der Anlage 3 des Modells der AGVGA.NRW zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen anzuwenden.

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	102,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	9,60
Summe			156,60 (ca. 33 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss hat für Garagen keinen Liegenschaftszinssatz ermittelt und veröffentlicht. Nach sachverständiger Erfahrung ist ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von ca. 3,0 % marktkonform.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart, sowie dem Gebäudeausstattungsstandard unter besonderer Beachtung der Modellkonformität zu der vom örtlichen Gutachterausschuss durchgeführten Berechnung der entsprechenden Liegenschaftszinssätze.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des

Unterhaltungssatus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Bei dieser Wertermittlung wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-400,00 €
• Anteilige Instandhaltungsrücklage	-400,00 €
Summe	-400,00 €

4.9 Verkehrswerte

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Die **Ertragswerte** wurde zum Wertermittlungsstichtag für die Wohnung mit rd. **50.600,00 €** und für die Garage mit rd. **9.600,00 €** ermittelt.

Die **Verkehrswerte** für den 240/1.000 Miteigentumsanteil an dem (mit einem Mehrfamilienhaus bebauten) Grundstück in 59399 Olfen, Bilholtstraße 43, 45 verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichneten Wohnung, Erdgeschoss rechts und für den 49/1.000 Miteigentumsanteil an dem (mit einem Mehrfamilienhaus bebauten) Grundstück in 59399 Olfen, Bilholtstraße 43, 45 verbunden mit dem Teileigentum an der mit Nummer 7 bezeichneten Garage im Hof bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Olfen-Stadt	2281	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Olfen-Stadt	7	649

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.11.2023 mit rd.

50.000 €

in Worten: fünfzigtausend Euro

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Olfen-Stadt	2287	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Olfen-Stadt	7	649

9.500 €

in Worten: neuntausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Münster, den 31. Dezember 2023

Stefan Elbers

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 200.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Wohnraumförderungsgesetz

MHG:

Miethöheregulierungsgesetz - Gesetz zur Regelung der Miethöhe

GEG:

Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2023
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2023
- [3] Sprengnetter/Kierig u.a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, WertermittlungsForum, Sinzig 2023
- [4] Brachmann/Holzner: Bauwert von Industriebauten, Verkehrswert von Fabrikgrundstücken, Gebäude-Versicherungswerte, 1999

- [5] Buss, Harald: Der Sachverständige für Schäden an Gebäude, Fraunhofer IBR Verlag, 2002
- [6] Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Köln 2014
- [7] GUG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift der Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied 2023
- [8] Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien (2016), Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Köln 2016
- [9] Gablenz, Klaus: Rechte und Belastungen in der Grundstückswertermittlung, Köln 2008
- [10] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Köln 2016
- [11] Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2015
- [12] Schwirley/Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummieten, Köln 2017
- [13] Hans-Georg Tillmann; Wolfgang Kleiber; Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017
- [14] Dr. Peter Schwirley, Dr. Marc Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage 2017
- [15] Dr. rer. pol. Daniela Schaper, Dr. rer. pol. Marianne Moll-Amrein: Basiswissen Wertermittlungs-verfahren, 1. Auflage 2016
- [16] Prof. Jürgen Simon: Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren, Köln 2016
- [17] Gabriele Bobka: Spezialimmobilien von A-Z, 2. Auflage 2014
- [18] Roland Fischer, Hans-Jürgen Lorenz: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien 2. Auflage 2013
- [19] Kathrina Völkner: Verkehrswertnahe Wertermittlung, 2013
- [20] Prof. Dr. Ing. Heiko Meinen, Prof. Dr. Werner Pauen: Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, 2016
- [21] Heiko Meinen; Werner Pauen: Veränderung der Einzelhandelsimmobilien durch die Digitalisierung - Einfluss auf die Bewertung, 1. Auflage 2017

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 11.12.2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Karten mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
In der Internetversion nicht enthalten!

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 500
In der Internetversion nicht enthalten!

Anlage 3: Ansichten, Grundriss und Schnittzeichnung
In der Internetversion nicht enthalten!

Anlage 4: Lageplan Teilungserklärung
In der Internetversion nicht enthalten!

Anlage 5: Fotos

Anlage 6: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
In der Internetversion nicht enthalten!

Anlage 7: Auszug aus dem Altlastenkataster
In der Internetversion nicht enthalten!

Anlage 8: Anliegerbescheinigung
In der Internetversion nicht enthalten!